

Arrendering av område för skolbyggnad vid det kreativa Lärcentret åt Fastighets Ab kustregionens utbildningsfastigheter

551/10.00.01.06/2020

Stadsstyrelsen 08.03.2021 § 69

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066

FöredragandeStadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
fornamn.efternamn@pargas.fi

För Axxells verksamhet vid Skolgatan behöver Fastighets Ab kustregionens utbildningsfastigheter (Kustfast) arrendera en del av stadens ägda YO-tomt 445-18-3-1 vid Skolgatan för en ca 3 000 kvadratmeter våningsyta (m²vy) stor skolbyggnad. Om arrendearrangemanget finns omnämnt i intentionsavtalet "Markägande-, hyres- och arrendearrangemang vid Vapparvägen och Skolgatan", fastställd stadsstyrelsen 29.6.2020 § 129.

Enligt intentionsavtalet punkt 5.1. arrenderar Kustfast en tomt av staden och uppför en separat skolbyggnad för Axxells behov. Byggnaden kan vara fristående eller sammankopplad med det övriga skolcentret. Staden arrenderar åt Kustfast lämpligt område av Skolcentrum-tomten 445-18-3-1 för en tid om 30 år för byggande av undervisningsbyggnader, totalt 2 500 m²vy.

YO-tomten 445-18-3-1 är ca 3,3 ha stor och är enligt plan ett kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamheten. Tomten avgränsas av Skolgatan i öst, parkeringsområdet LP-3 i norr, Skolparken i väst och Pajbackavägen i söder. Av den är fotbollsplanen, ca 8 300 m², utarrenderad fram till 30.4.2027 åt Pargas idrottsförening r.f. Byggrätten för tomten bestäms enligt effektivitetstal (e-tal). Tomtens e-tal är 0,5 vilket betyder att för varje m²vy krävs 2 m² tomt. Gällande bilplatser bör man för varje 80 m²vy anlägga en bilplats. Norr om YO-tomten finns ett parkeringsområde (LP-3) som högst till hälften får användas för YO-tomtens parkeringsbehov. För nuvarande finns där anlagt ca 40 parkeringar norr om skolbyggnaden och resten används till ishallens behov.

Efter att intentionsavtalet har ingåtts har storleken av Kustfasts byggnad ökat. Totalt blir byggrätten som behövs för bygget ca 3 000 m²vy. Det betyder att det måste anvisas en minst 6 000 m² stor tomt och 38 st. bilplatser för bygget på tomten 445-18-3-1.

Tomtdelen som föreslås att man arrenderar ut finns i den norra delen av YO-tomten. Genom att placera arrendeområdet där istället för den södra ändan leder till att Paraistenseudun koulu kan användas under byggnationsskedet istället för att staden skulle behöva ordna ersättande utrymme. Inom arrendeområdet finns del av Sarlinska skolan som kommer att rivas när nya skolcentrum är färdigt. Den delen av arrendeområdet kommer senare att anläggas som gårdsplan men i inledningsskedet av arrenderingen kan området inte användas av Kustfast. Det finns dock rum för Kustfast att börja bygga sin

byggnad när gymnastiksalen rivs i vår. Det görs ett skilt avtal var man avtalar om byggda körförbindelser, entreprenadsområden och förverkligande av gårdsområden.

Mellan Kustfasts byggnad och Skolparken går en serviceväg som är ca 5 m bred och går i nord-sydlig riktning Pargas stads centralkök. Körförbindelsen är arrenderat åt Kustfast ända till fotbollsplanen men på området finns en körförbindelse till förmån för Pargas stad vilket möjliggör att båda parter kan använda området. De har även behov att kunna köra in med lastbilar med byggmaterial in i byggnaden för deras byggutbildnings skull. För det ändamålet har det planerats in stora dörrar mot den norra gränsen och Skärgårdsvägen. På grund av bristen på extra utrymme föreslås det att man frångår intentionsavtalet till den punkten att tomten skulle placeras endast inom 445-18-3-1 och arrenderar även ut del av LP-3-området norr om YO-tomten, vilket gör att Kustfast kan placera sin planerliga parkering på det området och köra in och ut ur byggnaden på mark som de innehar.

LP-3-området har ingen byggrätt, dock får byggnadsgrund, tjälisolering och taktäckor sträcka sig ut över området. Kustfast blir då skyldig att på området anlägga parkeringsplatser för sin verksamhet enligt detaljplanens krav minst 38 st. För tillfället finns det ca 40 st. färdigt byggda parkeringar med dagvattensystem på området som kan utnyttjas för att uppfylla detaljplanens krav.

Parkeringsplatserna får avgiftsfritt användas av andra än legotagaren på helger och skolhelger samt under vardagar efter kl. 17:00. Genom LP-3-området går en 7 m bred körförbindelse från Skolgatan vidare till ishallens parkeringsområde och till tomtens serviceväg.

Legoområdena får inte inhägnas och legotagaren får inte förbjuda gångtrafik genom legoområdena. Legotagaren har rätt till gångtrafik genom legogivarens områden av tomt 445-18-3-1. Legotagaren svarar för ändringskostnader på sin arrendetomt gällande vatten-, dagvatten-, avlopps- och andra ledningar eller system.

Årsarrendet utgår från byggrätten 3 000 m²vy plus parkeringsområdet LP-3. Årsarrendet 12 000 €/år för både skoltomten och parkeringsområdet har överenskommit och uppfyller kraven i kommunallagens 130 § i och med att arrendepriiset överstiger miniminivån som en oberoende auktoriserad fastighetsvärderare (AFV) har fastställt. I jämförelse med andra objekt så har Pargas stad arrenderat ut två stycken YS-tomter till två olika privata vårdbolag. Arrendet för de två har utgått från försäljningspris 30 - 42 €/m². Försäljningspriset som denna arrendering utgår från är ca 27,5 €/m².

Som tidigare nämndes så är Sarlinska skola kvar på arrendeområdet. Enligt avtalet för byggtiden 2021 - 2023 kan inte legotagaren använda hela tomten och det föranleder en sänkning av arrendeavgiften som motsvarar den yta av arrendeområdet som inte kan användas. Sänkningen av arrendeavgiften år 2021 är 40 % och år 2022 samt år 2023 25 %.

Bilaga	3 Arrendeavtal 4 Arrendeområde 5 Ledningskartor
Förslag	<p>Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige beslutar arrendera åt Fastighets Ab kustregionens utbildningsfastigheter ett ca 6 000 m² stort område i norra delen av YO-tomt 445-18-3-1 och norr om skoltomten en ca 2 750 m² stor del av parkeringsområdet LP-3, fastigheterna 445-475-18-48 och 445-475-1-81 enligt bifogat arrendeavtal.</p> <p>Paragrafen justeras omedelbart.</p>
Beslut	<p>Protokollföraren Monica Avellan anmälde jäv och avlägsnade sig från mötet; styrelseledamot i Fastighets Ab kustregionens utbildningsfastigheter.</p> <p>Protokollet i ärendet fördes av föredraganden.</p> <p>Förslaget godkändes.</p> <p>Paragrafen justerades omedelbart.</p>
Delgivning	<p>Efter slutligt beslut: Fastighets Ab kustregionens utbildningsfastigheter JvB, fastighetschef, teknisk chef, planläggningschef, ledande byggnadsinspektör, stadsgeodet, avtalssekreterare</p> <hr/>